

OURANIA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
χρήσεως από 1 Ιανουαρίου 2025 έως 31 Δεκεμβρίου 2025
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»)
όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Ιούνιος 2026

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	7
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	10
Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.....	11
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	12
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	13
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες	14
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	15
2.1. Βάση Παρουσίασης	15
2.2. Πληροφορίες για τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις και τις επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης	16
2.3. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ	16
2.4. Επενδύσεις σε Ακίνητα	17
2.5. Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις	18
2.6. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	19
2.7. Μετοχικό Κεφάλαιο	19
2.8. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	19
2.9. Χρηματοοικονομικά Έξοδα	19
2.10. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	20
2.11. Αναγνώριση Εσόδων	20
2.12. Δανειακές Υποχρεώσεις	20
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	20
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	20
3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου	22
3.3. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού	22
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων	23
4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές	23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα	24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Μετοχικό Κεφάλαιο και Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο.....	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Δανειακές Υποχρεώσεις	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Κύκλος Εργασιών	28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με το ακίνητο	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Λοιπά έξοδα	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Χρηματοοικονομικά έξοδα	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Φόροι	30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις	30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη.....	30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	31

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

**Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
«OURANIA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως 2025**

(όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 150 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, παραθέτουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής «Διοικητικό Συμβούλιο» ή «Δ.Σ.» ή «ΔΣ») της εταιρείας «OURANIA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία») για τις Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου 2025 έως 31 Δεκεμβρίου 2025.

Η παρούσα έκθεση συμπεριλαμβάνει τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης αυτής που προβλέπουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση καθώς και την Έκθεση Ελέγχου του ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η εταιρεία «OURANIA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» έχει στην κατοχή της τέσσερα (4) οικοπέδα συνολικής επιφάνειας 7.689 τ.μ. στην περιοχή «ΦΙΞ» στη δυτική πλευρά της πόλης της Θεσσαλονίκης και εντός του 2025 ολοκληρώθηκε η ανάπτυξη συγκροτήματος γραφείων σύγχρονου σχεδιασμού και η πλήρης λειτουργική μίσθωσή του.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές, δεν είχε δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης ενώ δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

Λειτουργικά Κέρδη: Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 ανήλθαν σε €4.661.868 έναντι κερδών ύψους €17.377.658 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μείωση κατά €12.715.790. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (31 Δεκεμβρίου 2025: καθαρό κέρδος €2.143.787, Δεκεμβρίου 2024: καθαρό κέρδος €17.837.454) και του καθαρού κέρδους από πώληση επενδυτικών ακινήτων (31 Δεκεμβρίου 2025: €0, Δεκεμβρίου 2024: κέρδος €56.577), τα λειτουργικά κέρδη της εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 ανήλθαν σε €2.518.081 έναντι ζημιών €516.373 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση κατά €3.034.454. Η αύξηση οφείλεται στην πλήρη λειτουργία και μίσθωση του επενδυτικού ακινήτου, ενισχύοντας σημαντικά τις λειτουργικές ροές της Εταιρείας.

Φόροι: Ως θυγατρική Α.Ε.Α.Π., σύμφωνα με το άρθρο 58 παρ. 3 του ν.5193/2025, όπως ισχύει, η Εταιρεία από τη στιγμή της απόκτησής της από την εταιρεία «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» με διακριτικό τίτλο «Prodea Investments» (εφεξής «Prodea Investments» ή «Μητρική»), δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, αλλά φορολογείται βάσει των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (εφεξής «ΕΚΤ») προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Αποτελέσματα χρήσης: Τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 η Εταιρεία εμφάνισε κέρδη χρήσης ύψους €2.986.750 έναντι κέρδη χρήσης ύψους €17.141.560 για το 2024. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (31 Δεκεμβρίου 2025: καθαρό κέρδος €2.143.787, Δεκεμβρίου 2024: καθαρό κέρδος €17.837.454) και του καθαρού κέρδους από πώληση επενδυτικών ακινήτων (31 Δεκεμβρίου 2025: €0, Δεκεμβρίου 2024: κέρδος €56.577), το αποτέλεσμα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 ανήλθαν σε €842.963 έναντι ζημιών €752.471 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση κατά €1.595.434. Η αύξηση οφείλεται στην πλήρη λειτουργία και μίσθωση του επενδυτικού ακινήτου, ενισχύοντας σημαντικά τις λειτουργικές ροές της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος αγοράς)

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σημαντικά σε κινδύνους τιμών καθώς δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται:

- α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία,
- β) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και
- γ) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας.

Για τη μείωση του εν λόγω κινδύνου, η Εταιρεία έχει συνάψει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. κατά περίπτωση και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας. Επιπλέον τα μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχουν όρους μισθώματος βάσει ποσοστού επί του τζίρου. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Επισφάλειες από μισθωτές (πιστωτικός κίνδυνος)

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Η Εταιρεία την 31 Δεκεμβρίου 2025 και την 31 Δεκεμβρίου 2024 δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου.

Πληθωριστικός κίνδυνος

Η αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού στο μέλλον. Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον πληθωριστικό κίνδυνο καθώς τα ακίνητα ιδιοκτησίας της εκμισθώνονται μακροπρόθεσμα με ετήσια αναπροσαρμογή των μισθωμάτων συνδεδεμένη με το Δ.Τ.Κ..

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και προθεσμίας. Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση, καθώς και τις ταμειακές της ροές..

Ο κίνδυνος επιτοκίου επίσης προέρχεται από τον δανεισμό της Εταιρείας. Ο δανεισμός της Εταιρείας την 31.12.2025 περιλαμβάνει κοινό ομολογιακό δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου, σύμβαση αλληλόχρεου λογαριασμού κυμαινόμενου επιτοκίου και υποχρεώσεις από μισθώσεις (βλέπε σχετικά σημείωση 12). Επομένως, η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών.

Αν το επιτόκιο δανεισμού ήταν αυξημένο/μειωμένο κατά 1% κατά την διάρκεια της χρήσης 2025, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, οι ζημίες της χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένες/αυξημένες κατά €268.232.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία της Εταιρείας να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Η Εταιρεία εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Την 31 Δεκεμβρίου 2025, τα κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρείας υπολείπονται των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων κατά €23.558.063, που κυρίως οφείλεται στον αλληλόχρεο λογαριασμό ύψους €21.000.000. Η Εταιρεία βρίσκεται σε προχωρημένες συζητήσεις με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα και έχει λάβει πρόταση με τους όρους για την αναχρηματοδότησή του. Η Διοίκηση εκτιμά ότι είναι σκόπιμο να συντάξει τις παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) της Εταιρείας, καθώς η λειτουργική δραστηριότητά της παραμένει κερδοφόρα, και η Εταιρεία διαθέτει την στήριξη του μοναδικού της μετόχου, Prodea Investments, από την οποία έχει λάβει και την από 29.06.2026 επιστολή στήριξης.

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 31 Δεκεμβρίου 2025

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2025 και την 31 Δεκεμβρίου 2024:

31 Δεκεμβρίου 2025	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	242.347	51.208	-	-	-	293.555
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	-	-	-	535.320	-	648.202	1.183.522
Δανεισμός	-	262.651	24.467.908	2.736.547	27.080.677	-	54.547.783
Σύνολο	-	504.998	24.519.116	3.271.867	27.080.677	648.202	56.024.859

31 Δεκεμβρίου 2024	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	9.260.844	483.566	-	-	-	9.744.411
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθώσεων	-	-	-	-	-	1.183.522	1.183.522
Δανεισμός	-	295.710	1.988.157	2.611.034	29.817.224	-	34.712.125
Σύνολο	-	9.556.555	2.471.723	2.611.034	29.817.224	1.183.522	45.640.058

Τα ποσά που παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές εξαιρουμένων των υποχρεώσεων προς το Ελληνικό Δημόσιο και των αναβαλλόμενων εσόδων.

Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς της να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία και να διατηρεί τη βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση. Στόχος της Διοίκησης της Εταιρείας είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεών του.

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024:

	31.12.2025	31.12.2024
Δανειακές υποχρεώσεις	49.833.406	18.092.943
Σύνολο ενεργητικού	74.204.854	67.609.162
Δείκτης μόχλευσης	67%	27%

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» («Δ.Λ.Π. 24»), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 19 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΡΕΧΟΥΣΕΣ ΓΕΩΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΤΙΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ

Αναφορικά με τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, η Διοίκηση της Εταιρείας τις παρακολουθεί στενά και τις αξιολογεί προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρείας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει.

ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρεία δεν αναμένεται να αντιμετωπίσει περιβαλλοντικά ζητήματα σε σχέση με την δραστηριότητά της δεδομένου ότι το ακίνητο Ιέχει κατασκευαστεί σύμφωνα με τις αρχές της αειφορίας και του βιοκλιματικού σχεδιασμού, και έχει λάβει πιστοποίησή κατά το πρότυπο LEED (βαθμίδα gold).

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας αναμένεται θετική καθώς έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή του και η πλήρης μίσθωσή του. Η μίσθωση των χώρων βάσει μακροχρόνιων συμβολαίων διασφαλίζει σταθερά και εγγυημένα έσοδα για τις επόμενες χρήσεις, προσφέροντας ισχυρή ορατότητα για τη μελλοντική κερδοφορία και τη χρηματοοικονομική σταθερότητα της Εταιρείας.

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στην Εταιρεία.

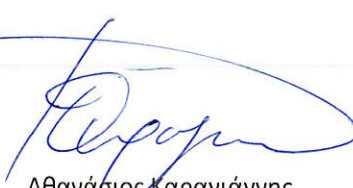
Αθήνα, 30 Ιουνίου 2026

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος



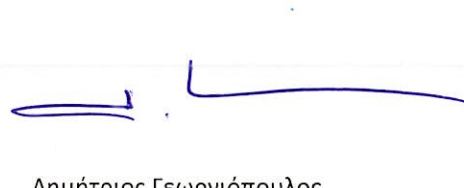
Αριστοτέλης Καρυτινός

Το Μέλος του Δ.Σ.



Αθανάσιος Καραγιάννης

Το Μέλος του Δ.Σ.



Δημήτριος Γεωργιόπουλος



**Shape the future
with confidence**

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8B, Μαρούσι
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000
ey.com

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «OURANIA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «OURANIA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιαστικές λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιαστική άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «OURANIA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλο Θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την έκθεση ελέγχου την 2^η Ιουλίου 2025 με γνώμη χωρίς επιφύλαξη.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.



**Shape the future
with confidence**

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.



**Shape the future
with confidence**

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν.4548/2018, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «OURANIA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 30 Ιουνίου 2026

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 50131

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.

ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β, ΜΑΡΟΥΣΙ

151 25 ΑΘΗΝΑ

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107

Επωνυμία: ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Διακριτικός Τίτλος: ERNST & YOUNG
Νομική Μορφή: Ανώνυμη Εταιρεία
Έδρα: Χειμάρρας 8Β, Μαρούσι, 15125
Αριθμός ΓΕΜΗ: 000710901000

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης
31 Δεκεμβρίου 2026

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημείωση	31.12.2025	31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	72.939.000	64.945.000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		-	7.646
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		21.935	20.835
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		72.960.935	64.973.481
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	6	397.612	953.479
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	846.307	1.682.202
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		1.243.919	2.635.681
Σύνολο ενεργητικού		74.204.854	67.609.162
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	513.000	2.520.000
Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο	8	3.052.991	21.052.991
Κέρδη εις νέον		19.052.130	16.065.380
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		22.618.121	39.638.371
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανειακές υποχρεώσεις	10	25.601.229	17.479.805
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	11	1.183.522	441.883
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		26.784.751	17.921.688
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	9	452.930	9.384.034
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		116.875	51.931
Δανειακές υποχρεώσεις	10	24.232.177	613.138
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		24.801.982	10.049.103
Σύνολο υποχρεώσεων		51.586.733	27.970.791
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		74.204.854	67.609.162

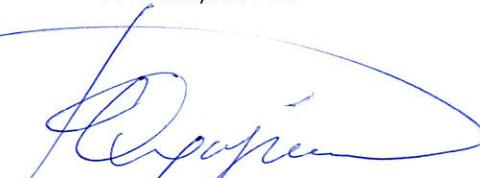
Αθήνα, 30 Ιουνίου 2026

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος του Δ.Σ.

Ο Λογιστής Α Τάξης


Αριστοτέλης Καρυτινός


Αθανάσιος Καραγιάννης


Παρασκευή Τέφα

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημείωση	Από 01.01 έως 31.12.2025	Από 01.01 έως 31.12.2024
Κύκλος εργασιών	12	3.175.010	485.050
Σύνολο κύκλου εργασιών		3.175.010	485.050
Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης		-	56.577
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με ακίνητα	13	(515.642)	(392.217)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	14	(116.140)	(111.427)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων		-	(2.607)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		(61)	-
Λοιπά έσοδα		72.112	45.678
Λοιπά έξοδα	15	(97.198)	(540.850)
Λειτουργικά Κέρδη πριν από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		2.518.081	(459.796)
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	2.143.787	17.837.454
Λειτουργικά Κέρδη		4.661.868	17.377.658
Χρηματοοικονομικά έξοδα	16	(1.427.282)	(208.086)
Κέρδη προ φόρων		3.234.586	17.169.572
Φόροι	17	(247.836)	(28.012)
Κέρδη χρήσης		2.986.750	17.141.560

Αθήνα, 30 Ιουνίου 2026

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος του Δ.Σ.

Ο Λογιστής Α Τάξης

Αριστοτέλης Καρυτινός

Αθανάσιος Καραγιάννης

Παρασκευή Τέφα

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024		1.870.000	15.204.941	(1.076.180)	15.998.761
Κέρδη χρήσης		-	-	17.141.560	17.141.560
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		-	-	17.141.560	17.141.560
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	8	650.000	5.848.050	-	6.498.050
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024		2.520.000	21.052.991	16.065.380	39.638.371
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025		2.520.000	21.052.991	16.065.380	39.638.371
Κέρδη χρήσης		-	-	2.986.750	2.986.750
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		-	-	2.986.750	2.986.750
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	8	18.000.000	(18.000.000)	-	
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	8	(20.007.000)	-	-	(20.007.000)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025		513.000	3.052.991	19.052.130	22.618.121

Κατάσταση Ταμειακών Ροών
για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημείωση	Από 01.01 έως 31.12.2025	Από 01.01 έως 31.12.2024
Ταμειακές Ροές (για)/από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		3.234.586	17.169.572
Προσαρμογές για:			
- Χρηματοοικονομικά έξοδα		1.427.282	208.086
- Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων περιουσιακών στοιχείων		-	2.607
- Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης		-	(56.577)
- Καθαρό (Κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	(2.143.787)	(17.837.454)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		550.125	1.287.940
- Αύξηση/ (Μείωση) υποχρεώσεων		(8.145.106)	2.559.749
Ταμειακές ροές (για)/από λειτουργικές δραστηριότητες		(5.076.900)	3.333.923
Καταβληθέντες τόκοι και έξοδα		(1.429.891)	(208.086)
Καταβληθείς φόρος ΑΕΕΑΠ		(182.892)	-
Καθαρές ταμειακές ροές (για) / από λειτουργικές δραστηριότητες		(6.689.683)	3.125.837
Ταμειακές ροές (για) επενδυτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές για προσθήκες σε υφιστάμενα επενδυτικά ακίνητα	5	(5.850.212)	(12.232.281)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	5	-	750.000
Καθαρές ταμειακές ροές (για) επενδυτικές δραστηριότητες		(5.850.212)	(11.482.281)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	8	(20.007.000)	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	8	-	6.500.000
Αποπληρωμή ομολογιακών δανείων	11	(1.289.000)	(2.908.000)
Εισπράξεις δανείων	11	33.000.000	4.490.000
Αποπληρωμή υποχρεώσεων μίσθωσης		-	(2.649)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		11.704.000	8.079.351
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(835.895)	(277.093)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		1.682.202	1.959.295
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους χρήσης		846.307	1.682.202

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες

Η εταιρεία «OURANIA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» έχει ως κύριο αντικείμενό της την αγορά ή/και μακροχρόνια μίσθωση ακινήτων σε όλες τις περιοχές της χώρας προς το σκοπό ανάπτυξης, διαχείρισης και εκμετάλλευσής τους, την ανέγερση ή την ανακατασκευή ή μετασκευή ακινήτων πάσης φύσεως, σκοπού και χρήσης, τη διαχείριση και εκμετάλλευση εν γένει ακινήτων, ιδιόκτητων ή μισθωμένων και την με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο εκμετάλλευση τεχνικών έργων που θα κατασκευάζει σε ακίνητα της ιδιοκτησίας της ή της ιδιοκτησίας τρίτων και την οποία εκμετάλλευση, στην τελευταία περίπτωση, θα της παραχωρείται από τους τρίτους με οποιονδήποτε επίσης νόμιμο τρόπο ως αντάλλαγμα για τη με δικές της δαπάνες κατασκευή των εν λόγω τεχνικών έργων.

Η Εταιρεία ιδρύθηκε με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας την 27 Απριλίου 2020 και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 154699601000.

Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε πενήντα (50) έτη. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Χρυσοσπηλιωτίσσης 9, 10560, Αθήνα. Η αρχική ονομασία της Εταιρείας ήταν «OURANIA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και με διακριτικό τίτλο «OURANIA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ε.» μετονομάστηκε σε «OURANIA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και με διακριτικό τίτλο «OURANIA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.» με την από 15.04.2025 απόφαση του ΔΣ της Εταιρείας.

Την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 2024 η Εταιρεία δεν απασχολούσε προσωπικό.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» με διακριτικό τίτλο «Prodea Investments» (εφεξής «Prodea Investments» ή «Μητρική»), η οποία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 και κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 κατείχε το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Prodea Investments (με έδρα την Ελλάδα) με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει θητεία λήγουσα στις 21.10.2029, παρατεινόμενη μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που θα συγκληθεί εντός του έτους 2030 μετά το τέλος της θητείας του. Το Διοικητικό Συμβούλιο εκλέχθηκε από την από 15 Σεπτεμβρίου 2025 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, ανασυγκροτήθηκε σε σώμα με το από 15 Σεπτεμβρίου 2025 Πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου:

Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας Prodea Investments	Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου	Γενικός Διευθυντής Επενδύσεων της εταιρείας Prodea Investments	Μέλος
Δημήτριος Γεωργιόπουλος του Φωτίου	Επικεφαλής του τεχνικού τμήματος της εταιρείας Prodea Investments	Μέλος

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2026, και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Ουσιωδών Λογιστικών Πολιτικών

2.1 Βάση Παρουσίασης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 (εφεξής οι «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής «Ε.Ε.»).

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες της προηγούμενης χρήσης, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω (Σημείωση 2.3).

Τα ποσά απεικονίζονται σε Ευρώ (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά) για διευκόλυνση της παρουσίασης.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους.

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία της σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις ακόλουθες περιοχές: αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα καθώς επίσης και ενδεχόμενες υποχρεώσεις από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και ανοιχτές φορολογικές χρήσεις. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

Κατά την τρέχουσα χρήση η Εταιρεία πραγματοποίησε αλλαγή στην παρουσίαση των κονδυλίων της Κατάστασης Αποτελεσμάτων χρήσης και Λοιπών συνολικών εισοδημάτων, καθώς παρουσιάζονται κατ'είδος και όχι κατά λειτουργία που ήταν στην χρήση 2025. Επιπλέον, πραγματοποιήθηκαν αναπροσαρμογές στην παρουσίαση κονδυλίων της συγκριτικής περιόδου σε σχέση με τα κονδύλια «Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης» και «Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων χρήσης και Λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Πιο συγκεκριμένα, ποσό €56.577 στην χρήση 2024 περιλαμβανόταν στο κονδύλι «Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία» ενώ κατά την τρέχουσα χρήση στην συγκριτική περίοδο περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης». Επιπρόσθετα, αναπροσαρμογές πραγματοποιήθηκαν μεταξύ των κονδυλίων «Λοιπά έσοδα», «Λοιπά έσοδα» και «Άμεσα έσοδα σχετιζόμενα με ακίνητα» και πιο συγκεκριμένα από το κονδύλι «Λοιπά έσοδα» μεταφέρθηκε ποσό € (392.217) στα «Άμεσα έσοδα σχετιζόμενα με ακίνητα» και € 45.678 στα «Λοιπά έσοδα». Οι εν γένει αλλαγές στην παρουσίαση των κονδυλίων και των υποσυνόλων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων πραγματοποιήθηκαν για τη βελτιστοποίηση της απεικόνισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, με στόχο την διευκόλυνση της κατανόησης της χρηματοοικονομικής επίδοσης της και την εναρμόνιση με την παρουσίαση των κονδυλίων που ακολουθεί η Μητρική.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν υψηλότερο βαθμό εκτιμήσεων και παραδοχών ή πολυπλοκότητας, ή περιοχές όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις έχουν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, παρουσιάζονται στη Σημείωση 4.

Από την 01.01.2025 έως και την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία έχει προχωρήσει σε εκταμίευση ποσού €10.000.000 από το εν ισχύ ομολογιακό δάνειο. Τα ανωτέρω κεφάλαια χρησιμοποιήθηκαν για την χρηματοδότηση της ολοκλήρωσης κατασκευής του επενδυτικού ακινήτου. Την 31 Δεκεμβρίου 2025, τα κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρείας υπολείπονται των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων κατά €23.558.063, που κυρίως οφείλεται στον αλληλόχρεο λογαριασμό ύψους €21.000.000. Η Εταιρεία βρίσκεται σε προχωρημένες συζητήσεις με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα και έχει λάβει πρόταση με τους όρους για την αναχρηματοδότησή του. Η Διοίκηση εκτιμά ότι είναι σκόπιμο να συντάξει τις παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) της Εταιρείας, καθώς η λειτουργική δραστηριότητά της παραμένει κερδοφόρα, και η Εταιρεία διαθέτει την στήριξη του μοναδικού της μετόχου, Prodea Investments, από την οποία έχει λάβει και την από 29.06.2026 επιστολή στήριξης.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2.2 Πληροφορίες για τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις και τις επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης

Αναφορικά με τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, η Διοίκηση της Εταιρείας τις παρακολουθεί στενά και τις αξιολογεί προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρείας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει.

2.3 Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ

2.3.1. Νέα ΔΠΧΑ, διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2025:

Τα νέα ΔΠΧΑ, διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2025 είναι:

- ΔΛΠ 21: Οι Επιπτώσεις των Αλλαγών στις Ισοτιμίες Νομισμάτων: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις). Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025.

Τα νέα ΔΠΧΑ και οι τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ που υιοθετήθηκαν δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

2.3.2. Νέα ΔΠΧΑ και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2025:

Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, αλλά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις).** Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων, οι οποίες τροποποίησαν το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και το ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμβάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας Εξαρτώμενης από τη Φύση (Τροποποιήσεις).** Το Δεκέμβριο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε στοχευμένες τροποποιήσεις για μια καλύτερη απεικόνιση των Συμβάσεων Ηλεκτρικής Ενέργειας που εξαρτώνται από τη φύση, οι οποίες τροποποίησαν το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και το ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
- **Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) – Τόμος 11.** Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς – Τόμος 11 οι οποίες τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
- **ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις.** Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Απαιτεί από την οικονομική οντότητα να κατατάσσει όλα τα έσοδα και έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργικά, επενδυτικά, χρηματοδοτικά, φόροι εισοδήματος και διακοπτόμενες δραστηριότητες. Αυτές οι κατηγορίες συμπληρώνονται από τις απαιτήσεις για παρουσίαση καθορισμένων συνόλων και υποσυνόλων, όπως «λειτουργικό κέρδος ή ζημιά», «κέρδος ή ζημιά προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος» και «κέρδος ή ζημιά». Απαιτεί επίσης τη γνωστοποίηση μέτρων απόδοσης που καθορίζονται

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

από τη διοίκηση και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και περαιτέρω ανάλυση οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. Επιπλέον, υπάρχουν επακόλουθες τροποποιήσεις σε άλλα λογιστικά πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 18 τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Απαιτείται αναδρομική εφαρμογή τόσο στις ετήσιες όσο και στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Το πρότυπο έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Διοίκηση θα αναλύσει τις απαιτήσεις αυτού του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.

Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, και δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

- **ΔΠΧΑ 19 – Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος - Γνωστοποιήσεις**
Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 19 – Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος: Γνωστοποιήσεις, ενώ τον Αύγουστο του 2025 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 19. Το ΔΠΧΑ 19 (συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων) τίθεται σε εφαρμογή για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Διοίκηση της Εταιρείας θα αναλύσει τις απαιτήσεις του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.
- **ΔΠΧΑ 21 – Οι Επιδράσεις Μεταβολών των τιμών Συναλλάγματος: Μετατροπή σε Νόμισμα Παρουσίασης Υπερπληθωριστικής Οικονομίας (Τροποποιήσεις).** Τον Νοέμβριο του 2025, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Παρουσίαση Συναλλαγών σε Υπερπληθωριστικές Οικονομίες, οι οποίες τροποποιούν το ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις Μεταβολών των τιμών Συναλλάγματος», και οι οποίες τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Διοίκηση της Εταιρείας θα αναλύσει τις απαιτήσεις του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.
- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του.** Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων ή / και την αποκόμιση κεφαλαιακών κερδών περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν γήπεδα και κτήρια που είναι ιδιόκτητα, είτε μισθωμένα καθώς και ακίνητα τα οποία αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα.

Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16.

Αν προκύψει αύξηση, κατά την έκταση που η αύξηση αυτή αναστρέφει μία προηγούμενη ζημία απομείωσης, για το υπό αναταξινόμηση ακίνητο, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Κάθε υπόλοιπο που απομένει από την αύξηση πιστώνεται σε αποθεματικό αναπροσαρμογής. Σε περίπτωση που προκύψει μείωση, αυτή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5. Το κόστος του ακινήτου κατά την ταξινόμηση είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς. Για τον μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του σύμφωνα με την πιο πρόσφατη εκτίμηση..

2.5 Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ρών και εκείνων που η Εταιρεία αναμένει να λάβει.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται με βάση τα παρακάτω:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση, αντανakλώντας τμήμα των υστερήσεων ταμειακών ροών καθ' όλη τη διάρκεια ζωής που θα προκύψουν εάν υπάρξει αθέτηση κατά τους 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης. Οι απαιτήσεις αυτής της κατηγορίας αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 1.
- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής αναγνωρίζονται σε περίπτωση σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου που εντοπίζεται μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης του χρηματοοικονομικού μέσου, αντανakλώντας υστερήσεις ταμειακών ροών που θα προκύψουν από όλα τα πιθανά γεγονότα αθέτησης καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια ζωής ενός χρηματοοικονομικού μέσου, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης. Οι απαιτήσεις αυτής της κατηγορίας αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 2.

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις) είναι βραχυπρόθεσμοι χαρακτήρα και σε γενικές γραμμές οφείλονται για περίοδο μικρότερη των 12 μηνών, επομένως οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθορίζονται, όπου είναι δυνατόν, για αυτή τη μικρότερη περίοδο, ανεξάρτητα από την κατηγοριοποίησή τους στο στάδιο 1 ή 2.

- Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια της ζωής αναγνωρίζονται πάντα για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις απομειωμένης πιστωτικής αξίας και αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 3. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο θεωρείται απομειωμένης πιστωτικής αξίας όταν έχουν προκύψει ένα ή περισσότερα γεγονότα που έχουν επιζήμιες συνέπειες για τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

2.6 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Για τους σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών, ως ταμειακά διαθέσιμα νοούνται τα υπόλοιπα των λογαριασμών «ταμείο» και «καταθέσεις όψεως». Ως ισοδύναμα νοούνται οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις προθεσμίας. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του και ο κίνδυνος μεταβολής της εύλογης αξίας τους είναι ασήμαντος.

2.7 Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια όταν δεν υπάρχει καμία υποχρέωση να μεταβιβαστούν μετρητά ή άλλα περιουσιακά στοιχεία. Τα έξοδα που πραγματοποιούνται για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, εκτός από τις περιπτώσεις συνένωσης επιχειρήσεων, απεικονίζονται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων μειωμένα κατά το φόρο εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

2.8 Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

Ως θυγατρική ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία από την ημερομηνία που την απέκτησε η Prodea Investment (ήτοι την 22 Οκτωβρίου 2024) δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα ($10,0\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1,0\%)$), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας και των μετόχων της. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

2.9 Χρηματοοικονομικά Έξοδα

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, με εξαίρεση των δαπανών δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

διάστημα κατασκευαστικής περιόδου και οι οποίες προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση.

Αμοιβές και άμεσα έξοδα που αφορούν στην έκδοση δανείου ή στην αγορά χρεογράφων, χρηματοδότηση ή τροποποίηση και σε δεσμεύσεις για δάνεια αναγνωρίζονται σταδιακά στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια του στοιχείου με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβέσιμου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η Εταιρεία υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψιν μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

2.10 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται η μητρική εταιρεία, Prodea Investments καθώς και εταιρείες, στις οποίες η μητρική εταιρεία διατηρεί τον έλεγχο ή ασκεί ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης μέχρι τις 22 Οκτωβρίου 2024 (ημερομηνία που η Prodea Investments απέκτησε το 100% των μετοχών) στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνεται και η Dimand A.E.. Τέλος, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

2.11 Αναγνώριση Εσόδων

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

2.12 Δανειακές Υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ των αρχικά καθαρών ποσών που εισπράχθηκαν και της αξίας κατά τη λήξη του δανεισμού καταχωρούνται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων κατά την χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι υποχρεώσεις από δάνεια καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

Η Εταιρεία στο τέλος της χρήσης δεν είναι εκτεθειμένη σε σημαντικούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους εξαιτίας των παρακάτω δεδομένων:

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Κίνδυνος τιμών

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

ii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων
Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον δανεισμό της Εταιρείας. Ο δανεισμός της Εταιρείας την 31.12.2025 περιλαμβάνει κοινό ομολογιακό δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου, σύμβαση αλληλόχρεου λογαριασμού κυμαινόμενου επιτοκίου και υποχρεώσεις από μισθώσεις (βλέπε σχετικά σημείωση 12). Επομένως, η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών.

Αν το επιτόκιο δανεισμού ήταν αυξημένο/μειωμένο κατά 1% κατά την διάρκεια της χρήσης 2025, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, οι ζημιές της χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένες/αυξημένες κατά €268.232.

Στον πίνακα που παρατίθενται παρακάτω στην ενότητα του κινδύνου ρευστότητας, περιλαμβάνεται ανάλυση με τις συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές του δανεισμού της Εταιρείας.

iii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει συναλλαγματικό κίνδυνο, καθώς οι συναλλαγές της διενεργούνται στο λειτουργικό της νόμισμα (ευρώ). Επίσης τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρείας τηρούνται σε ευρώ.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Η Εταιρεία την 31 Δεκεμβρίου 2025 έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις απαιτήσεις από λειτουργικές μισθώσεις και από το Ελληνικό Δημόσιο. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και προθεσμίας. Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση, καθώς και τις ταμειακές της ροές.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία της Εταιρείας να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Η Εταιρεία εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2025 και την 31 Δεκεμβρίου 2024:

31 Δεκεμβρίου 2025	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	242.347	51.208	-	-	-	293.555
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	-	-	-	535.320	-	648.202	1.183.522
Δανεισμός	-	262.651	24.467.908	2.736.547	27.080.677	-	54.547.783
Σύνολο	-	504.998	24.519.116	3.271.867	27.080.677	648.202	56.024.859

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

31 Δεκεμβρίου 2024	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	9.260.844	483.566	-	-	-	9.744.411
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθώσεων	-	-	-	-	-	1.183.522	1.183.522
Δανεισμός	-	295.710	1.988.157	2.611.034	29.817.224	-	34.712.125
Σύνολο	-	9.556.555	2.471.723	2.611.034	29.817.224	1.183.522	45.640.058

Τα ποσά που παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές εξαιρουμένων των υποχρεώσεων προς το Ελληνικό Δημόσιο και των αναβαλλόμενων εσόδων.

3.2 Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς της να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία και να διατηρεί τη βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση.

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024:

	31.12.2025	31.12.2024
Δανειακές υποχρεώσεις	49.833.406	18.092.943
Σύνολο ενεργητικού	74.204.854	67.609.162
Δείκτης μόχλευσης	67%	27%

3.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

Η Εταιρεία υπολογίζει την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων βάσει ενός πλαισίου υπολογισμού της εύλογης αξίας που κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά μέσα σε μια ιεραρχία τριών επιπέδων των δεδομένων που χρησιμοποιούνται στην αποτίμηση, όπως περιγράφεται κατωτέρω.

Επίπεδο 1: Επίσημες χρηματιστηριακές τιμές (χωρίς προσαρμογή) στις αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Εισροές πέραν των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1 οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα. Ειδικότερα, η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων τα οποία δεν συναλλάσσονται σε μια ενεργή αγορά (για παράδειγμα, εξωχρηματιστηριακές συναλλαγές επί παραγώγων) καθορίζεται χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης. Αυτές οι τεχνικές αποτίμησης μεγιστοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων δεδομένων της αγοράς όπου διατίθενται και βασίζονται όσο το δυνατόν λιγότερο σε συγκεκριμένες παραμέτρους της οντότητας. Αν τα σημαντικά δεδομένα που απαιτεί εύλογη αξία ενός μέσου είναι παρατηρήσιμα, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 2.

Επίπεδο 3: Εισροές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση οι οποίες δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα στοιχεία της αγοράς. Ειδικότερα, εάν μία ή περισσότερες από τις σημαντικές μεταβλητές δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 3.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει την εύλογη αξία των τραπεζικών δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας, καθώς και ομολογιακού δανείου με την Μητρική, οι οποίες δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 2024, αντίστοιχα:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

31 Δεκεμβρίου 2025		Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	49.833.406	49.833.406	

31 Δεκεμβρίου 2024		Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	18.092.943	18.092.943	

Τα στοιχεία υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στους ανωτέρω πίνακες αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος και η λογιστική τους αξία προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 2024, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τα έσοδα και έξοδα που αναγνωρίστηκαν στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

4.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές, εξ' ορισμού, σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας.

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και τις θυγατρικές τους, οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκειμένες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές,
- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Αναφορικά με το σημείο (iii) ανωτέρω, για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, κόστος κατασκευής, κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια και συντελεστές κεφαλαιοποίησης. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας στην οποία ανήκει και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των εν ισχύ μισθωμάτων και των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 5.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2025, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει. Οι μέθοδοι εκτίμησης δεν έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση (Σημείωση 5). Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές, εξ' ορισμού, σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα

Η Εταιρεία την 18.12.2020 υπέγραψε δεσμευτικό προσύμφωνο για την αγορά τριών όμορων οικοπέδων στην περιοχή Φιξ του Δήμου Θεσσαλονίκης, το οποίο μεταξύ άλλων της παρέχει το δικαίωμα να προβαίνει σε προπαρασκευαστικές ενέργειες για την έκδοση αδειών ανοικοδόμησης. Η Εταιρεία προχώρησε στις 14.06.2021 στην αγορά των παραπάνω τριών (3) όμορων οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 6.567,39 τ.μ. κατά τους τίτλους κτήσης στην περιοχή «ΦΙΞ» στη δυτική πλευρά της πόλης της Θεσσαλονίκης, στο οικοδομικό τετράγωνο, που περικλείεται από τις οδούς 26ης Οκτωβρίου, Φρίξου, Νικηφόρου Ουρανού και Λήμνου, έναντι τιμήματος ποσού €5.500.000 πλέον φόρων και εξόδων €232.964. Κατά την 31.03.2022 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ακόμα ενός (1) όμορου οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 1.136,63 τ.μ., έναντι τιμήματος ποσού €1.057.000 πλέον φόρων και εξόδων €39.801. Την 10.12.2024, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή του οριστικού συμβολαίου πώλησης 44 θέσεων στάθμευσης που βρίσκονται στο πρώτο και στο δεύτερο υπόγειο του ακινήτου που κατέχει έναντι τιμήματος €750.000. Η Εταιρεία, ολοκλήρωσε την ανάπτυξη και την εκμίσθωσή του ακινήτου εντός της κλειόμενης χρήσης.

	2025	2024
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	64.945.000	35.666.000
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	5.850.213	12.134.969
Πώληση ακινήτων επένδυσης	-	(693.423)
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	2.143.787	17.837.454
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	72.939.000	64.945.000

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Πολιτική της Εταιρείας είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

μεταφορά. Κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31.12.2025:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα	1.250.000	15% συγκριτική μέθοδος και 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	6.058	8,08%	6,25%
Ελλάδα	Γραφεία	71.689.000	15% συγκριτική μέθοδος και 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	361.226	8,05%-8,19%	6,25%

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31.12.2024:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Γραφεία	64.945.000	15% συγκριτική μέθοδος και 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	-	8,09%-8,30%	6,30%

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και τις θυγατρικές τους, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές οι εκθέσεις των οποίων συντάσσονται δύο φορές τον χρόνο την 30 Ιουνίου και την 31 Δεκεμβρίου. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπ' όψιν η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Επίσης, στην μέθοδο DCF έχει ληφθεί υπ' όψιν και η πιθανή μελλοντική εκροή για την αγορά των μετοχών της μισθώτριας εταιρείας.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές, ήτοι από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός και Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπος της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Jones Lang LaSalle), την 31 Δεκεμβρίου 2025, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.5193/2025, όπως ισχύει. Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €2.143.787 (31 Δεκεμβρίου 2024: €17.837.454).

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €3.752.000 χαμηλότερη ή €4.091.000 υψηλότερη, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2024: €3.060.000 χαμηλότερη ή €3.324.000 υψηλότερη, αντίστοιχα).

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφεραν κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €2.588.000 χαμηλότερη ή €3.163.000 υψηλότερη, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2024: €2.572.000 χαμηλότερη ή €3.148.000 υψηλότερη, αντίστοιχα).

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Εμπορικές Απαιτήσεις	232.320	357.061
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	139.284	38.605
Λοιπές απαιτήσεις	26.069	557.813
Μείον: Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(61)	-
Σύνολο	397.612	953.479

Η μείωση του υπολοίπου της κατηγορίας “Λοιπές Απαιτήσεις” οφείλεται στο γεγονός ότι την 31.12.2024 στο εν λόγω κονδύλι περιλαμβανόταν ποσό €423χιλ. το οποίο αφορούσε σε προκαταβολή σε προμηθευτές αναφορικά με την ανάπτυξη του ακινήτου της Εταιρείας, η κατασκευή του οποίου ολοκληρώθηκε εντός του 2025.

Η Διοίκηση της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, αποφασίζει τον σχηματισμό ή την αναπροσαρμογή της πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας. Για την χρήση 2025 η Εταιρεία προέβη σε σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας ποσού €61.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Ταμείο	15	15
Καταθέσεις όψεως	846.292	1.682.187
Σύνολο	846.307	1.682.202

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Μετοχικό Κεφάλαιο και Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο

	Αριθμός Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	187.000	1.870.000	15.204.941	17.074.941
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	65.000	650.000	5.848.050	6.948.050
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	252.000	2.520.000	21.052.991	23.572.000
	Αριθμός Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	252.000	2.520.000	21.052.991	23.572.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση υπέρ το άρτιο	1.800.000	18.000.000	(18.000.000)	-
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	-	(20.007.000)	-	(20.007.000)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	2.052.000	513.000	3.052.991	

Με την από 11 Οκτωβρίου 2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των €650.000, με καταβολή μετρητών από τους μετόχους της Εταιρείας κατά την αναλογία της συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας και την έκδοση 65.000 νέων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €10 εκάστης και σε τιμή €100 εκάστης, της υπέρ το άρτιο διαφοράς ποσού €5.850.000, αγομένης σε ειδικό αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

Την 8 Μαΐου 2025 η Γενική Συνέλευση αποφάσισε την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €18.000.000 με κεφαλαιοποίηση, σύμφωνα με το άρθρο 35 παρ. 3(α) του Ν. 4548/2018, μέρους του ειδικού αποθεματικού υπέρ το άρτιο που έχει σχηματίσει η Εταιρεία, με την έκδοση 1.800.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 εκάστης.

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας διαμορφώνεται στο ποσό των €20.520.000 διαιρούμενο σε 2.052.000 μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστη.

Σε συνέχεια της αύξησης η Γενική Συνέλευση αποφάσισε την ίδια ημερομηνία, 8 Μαΐου 2025, τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €20.007.000 μέσω μείωσης της ονομαστικής αξίας της μετοχής από €10 σε €0,25 και επιστροφή μετρητών στη μοναδική μέτοχο της Εταιρείας.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Προμηθευτές	298.098	5.317.039
Φόροι – Τέλη	94.374	3.501.102
Λοιπές υποχρεώσεις	60.458	565.893
Σύνολο	452.930	9.384.034

Η μείωση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων οφείλεται στην ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών της Εταιρείας και στην εξόφληση των σχετικών υποχρεώσεων. Η κατηγορία Φόροι – Τέλη την 31.12.2024 περιλαμβάνει κατασκευαστικό ΦΠΑ ύψους €3.427.253 ο οποίος εξοφλήθηκε τον Μάρτιο του 2025.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Δανειακές Υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις

	31.12.2025	31.12.2024
Ομολογιακά Δάνεια	25.601.229	17.473.392
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	-	6.413
Σύνολο	25.601.229	17.479.805

Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις

	31.12.2025	31.12.2024
Ομολογιακά Δάνεια	1.192.014	610.245
Ομολογιακά Δάνεια με συνδεδεμένα μέρη	2.040.163	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	-	2.893
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	21.000.000	-
Σύνολο	24.232.177	613.138

Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	49.833.406	18.092.943
-------------------------------------	-------------------	-------------------

Την 06.12.2021, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή προγράμματος κοινού ομολογιακού δανείου ύψους έως €33.000.000, με την Τράπεζα Alpha Bank, με σκοπό την ολοσχερή αποπληρωμή της ενδιάμεσης χρηματοδότησης η οποία λήφθηκε το 2021, τη χρηματοδότηση μέρους του κόστους απόκτησης και ανάπτυξης του έργου, καθώς και του Φ.Π.Α. κατασκευής. Η απόφαση για την έκδοση του κοινού ομολογιακού δανείου ελήφθη από το

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 03.12.2021. Με την από 04.03.2024 τροποποίηση του ομολογιακού δανείου, τα κυμαινόμενα επιτόκια τροποποιήθηκαν σε Euribor 3M+3% μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας και Euribor 3M+2,55% για την υπόλοιπη διάρκειά του, ενώ ως ημερομηνία λήξης του ομολογιακού δανείου ορίστηκε η 10.09.2029. Η Εταιρεία επιβαρύνθηκε με έξοδα που σχετίζονται άμεσα με το συγκεκριμένο ομολογιακό δάνειο συνολικού ποσού €225.474. Κατά την χρήση που έληξε την 31.12.2024, η Εταιρεία προχώρησε σε εκταμίευση ποσού €4.490.000 και σε αποπληρωμή ποσού €2.908.000 της σειράς Γ (ΦΠΑ). Την 04.03.2025 και 30.05.2025 η Εταιρεία έχει προχωρήσει σε εκταμίευση συνολικού ποσού €10.000.000 από το εν ισχύ ομολογιακό δάνειο.

Προς εξασφάλιση του ως άνω ομολογιακού δανείου, υφίσταται εκχωρήσεις/παροχές χρηματοοικονομικής ασφάλειας επί των παρακάτω:

- ασφαλιστηρίων συμβολαίων,
- συμβάσεων μισθώσεως ακινήτου,
- καταθετικών λογαριασμών,
- του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας,
- του επιστρεπτέου ΦΠΑ,
- συμβάσεων κατασκευής και διαχείρισης έργου και εγγυητικών επιστολών

Επιπρόσθετα, κατά την 31.12.2025 έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί των επενδυτικών ακινήτων ύψους €44.746.000.

Να σημειωθεί πως η Εταιρεία βάσει του προγράμματος αποπληρωμής έχει υποχρέωση να καταβάλει ποσό €720.000, ως αποπληρωμή κεφαλαίου, εντός των επόμενων 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και για το λόγο αυτό το εν λόγω ποσό ταξινομείται στις Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις. Τέλος, η Εταιρεία κατά την 31.12.2025 τηρεί τους δείκτες του Ομολογιακού Δανείου και δεν τίθεται θέμα πρόωρης απαίτησης του δανείου από τους Ομολογιούχους, ενώ σύμφωνα με τους υπολογισμούς προβλέπεται να είναι σε συμμόρφωση με τους εν λόγω δείκτες και για την 31.12.2026.

Την 17 Ιουλίου 2025 η Εταιρεία προέβη σε σύναψη σύμβασης πίστωσης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Τράπεζα Alpha Bank για ποσό έως €21.000.000, το οποίο εκταμιεύθηκε εξολοκλήρου εντός του Ιουλίου 2025, με επιτόκιο Euribor 3 μηνών και περιθώριο 2% ετησίως με σκοπό την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της εταιρείας.

Την 7 Αυγούστου 2025, η Εταιρεία προέβη σε σύναψη μη εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου έως €3.000.000 με την Μητρική, από το οποίο την 07.08.2025 εκταμίευσε ποσό €2.000.000 για την κάλυψη γενικής επιχειρηματικών αναγκών της Εταιρείας. Το εν λόγω ομολογιακό δάνειο έχει περιθώριο 3% ετησίως πλέον Euribor 3 μηνών και η διάρκεια του είναι 5 έτη.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Στην εν λόγω κατηγορία περιλαμβάνονται τα ποσά εγγυήσεων μισθώσεων που έχει εισπράξει η Εταιρεία από τους μισθωτές του ακινήτου της και η αύξηση οφείλεται στις νέες συμβάσεις μίσθωσης που πραγματοποιήθηκαν εντός του 2025.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Κύκλος Εργασιών

	Από 01.01. έως 31.12.2025	Από 01.01. έως 31.12.2024
Έσοδα από μισθώματα	3.175.010	485.050
Σύνολο	3.175.010	485.050

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η σημαντική αύξηση στον κύκλο εργασιών της χρήσης 2025 οφείλεται στο γεγονός ότι κατά τη διάρκεια του 2025 αναγνωρίστηκαν πλήρη ετήσια έσοδα (για ολόκληρη τη δωδεκάμηνη χρήση) από την εκμίσθωση του πρώτου εκ των τεσσάρων κτιρίων σύγχρονου σχεδιασμού. Αντίθετα, κατά την προηγούμενη χρήση (2024), το εν λόγω κτίριο ολοκληρώθηκε και εκμισθώθηκε προς το τέλος του έτους, με αποτέλεσμα τα αντίστοιχα έσοδα να αφορούν μόνο σε περιορισμένο χρονικό διάστημα.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων, μη λαμβάνοντας υπόψη το δικαίωμα απόκτησης των μετοχών του μισθωτή, έχουν ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Έως 1 έτος	2.591.170	2.536.441
Από 1 έως 5 έτη	9.016.102	10.348.306
Πάνω από 5 έτη	1.118.044	2.229.196
Σύνολο	12.725.316	15.113.943

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με ακίνητα

	Από 01.01. έως 31.12.2025	Από 01.01. έως 31.12.2024
Έξοδα εκτιμήσεων	-	2.800
Έξοδα ασφάλισης	38.572	40.930
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	-	9.243
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	475.370	76.900
Μεσιτικά έξοδα	1.700	262.344
Σύνολο	515.642	392.217

Η κατηγορία “Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων” εμφανίζει αύξηση καθώς στην χρήση 2025 τέθηκε σε ισχύ σύμβαση μηνιαίας συντήρησης και διαχείρισης του ακινήτου της Εταιρείας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας

Οι Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 ανήλθαν σε €116.140 (31 Δεκεμβρίου 2024 €111.427) και αφορούν στον Ε.Ν.Φ.Ι.Α..

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Λοιπά Έξοδα

	Από 01.01. έως 31.12.2025	Από 01.01. έως 31.12.2024
Αμοιβές τρίτων	58.815	504.283
Φόροι – τέλη	21.631	2.066
Λοιπά	16.752	34.501
Σύνολο	97.198	540.850

Στην κατηγορία Αμοιβές τρίτων περιλαμβάνονται δαπάνες σχετιζόμενες με υπηρεσίες δικηγόρων, λογιστών, αμοιβές ορκωτών ελεγκτών καθώς και διάφορες συμβουλευτικές υπηρεσίες. Στην χρήση 2024 είχε καταχωρηθεί ποσό περίπου €372 χιλ. που αφορούσε στην εκδήλωση για τα εγκαίνια του ακινήτου της Εταιρείας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Χρηματοοικονομικά Έξοδα

Από 01.01. έως 31.12.2025	Από 01.01. έως 31.12.2024
------------------------------	------------------------------

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τόκοι ομολογιακού δανείου	916.036	126.323
Τόκοι λοιπών χρηματοδοτήσεων	443.365	-
Χρηματοδοτικά και τραπεζικά έξοδα	46.097	81.064
Λοιπά	21.784	698
Σύνολο	1.427.282	208.086

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Φόροι

	Από 01.01. έως	
	31.12.2025	31.12.2024
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	247.836	28.012
Σύνολο	247.836	28.012

Ως θυγατρική ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία από την ημερομηνία που την απέκτησε η «Prodea Investments» (ήτοι την 22 Οκτωβρίου 2024) δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα ($10,0\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1,0\%)$), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας και των μετόχων της. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Οι χρήσεις 2020 – 2024 έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή της Εταιρείας για τη χρήση 2025 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31 Δεκεμβρίου 2025 και την 31 Δεκεμβρίου 2024 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάστασή της.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Αγορές Υπηρεσιών

	Από 01.01. έως 31.12.2025	Από 01.01. έως 31.12.2024
Dimand A.E.	-	275.223
Σύνολο	-	275.223

Οι παραπάνω αγορές υπηρεσιών αφορούν υπηρεσίες διοικητικής υποστήριξης, μεσιτικές αμοιβές και αμοιβές συντήρησης κτηρίων από τη Dimand A.E.

Έξοδα μισθωμάτων

	Από 01.01. έως 31.12.2025	31.12.2024
Dimand A.E.	-	3.347
Σύνολο	-	3.347

Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Από 01.01. έως 31.12.2025	Από 01.01. έως 31.12.2024
Prodea Investments	40.163	275.223
Σύνολο	40.163	275.223

Το χρηματοοικονομικό έξοδο αφορά σε δάνεια που έχει χορηγήσει η μητρική Prodea Investments στην Εταιρεία.

Υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

Εμπορικές και λοιπές Υποχρεώσεις

	31.12.2025	31.12.2024
Dimand A.E.	-	1.501.182
Σύνολο	-	1.501.182

Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη

	31.12.2025	31.12.2024
Prodea Investments	2.040.163	-
Σύνολο	2.040.163	-

Υποχρεώσεις μίσθωσης

	31.12.2025	31.12.2024
Dimand A.E.	1.367	9.305
Σύνολο	1.367	9.305

Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπήρχαν δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων μερών.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στην Εταιρεία.